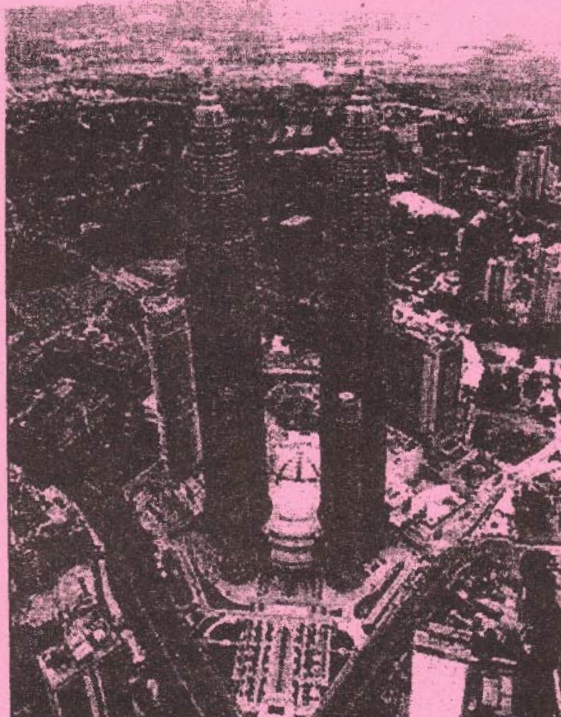


Pengenalan Hakmilik Strata



KAMARUZAMAN ABD.RASID
JABATAN PENTADBIRAN DAN PEMBANGUNAN TANAH
FAKULTI KEJURUTERAAN DAN SAINS GEOINFORMASI

ADIB AZHARI BIN DAUD
PEJABAT TANAH DAERAH PONTIAN

MONOGRAF
2003

BAB 1

1.1	Pengenalan	1
1.2	Hakmilik Subsidiari .(KTN 1965)	2
1.3	Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	4
1.4	Hakmilik Strata Di Sarawak Dan Sabah.	5
1.5	Kuasa Kepada Pihak Berkuasa Negeri Untuk Membuat Kaedah-Kaedah.	6

BAB 2 PECAH BAHAGIAN BANGUNAN

2.1	Konsep Am Pecah Bahagian Bangunan.	7
2.2	Konsep Spesifik Berhubung Dengan Hakmilik Strata.	7

BAB 3 PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN

3.1	Syarat Layak Bangunan Yang Boleh Dipecah Bahagi	12
3.2	Permohonan Pecah Bahagi Bangunan.	13
3.3	Bangunan Yang Siap Selepas 23 Hb Februari 1990.- Seksyen 8(2)(A).	15
3.4	Bangunan Yang Siap Sebelum 23 Hb Februari 1990-Seksyen 8(2)(B).	15
3.5	Tempoh Lanjutan Permohonan	16
3.6	Kegagalan Memohon Pecah Bahagian Bangunan	16

BAB 4 PROSES PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN BANGUNAN.

4.1	Pihak-Pihak Yang Berperanan	17
4.2	Pihak Berkuasa Yang Meluluskan Pecah Bahagian Bangunan	17
4.3	Permohonan Pecah Bahagian Bangunan Dan Kehendak-Kehendak Yang Perlu Dipatuhi.- Seksyen 10 AHS	17
4.4.	Syarat-Syarat Kelulusan- Seksyen 9 AHS	21

BAB 5 TINDAKAN PEJABAT-PEJABAT DI DALAM PROSES PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN

5.1	Pengendorsan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan.	24
5.2	Pandangan Pengarah Ukur	25
5.3	Perakuan Pentadbir Tanah	30
5.4	Penarikan Balik Permohonan	31
5.5	Kuasa Pengarah Tanah Dan Galian	32
5.6	Tindakan Pengarah Ukur.	33
5.7	Kegagalan Membayar Amaun Yang Dituntut	35
5.8	Proses Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Melalui Pusat Pemprosesan Setempat	35

BAB 6 PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA

6.1	Pendaftaran Permohonan	44
6.2	Penyediaan Dan Penyenggaraan Daftar Strata.-Seksyen 15 AHS	44

6.3	Dokumen-Dokumen Hakmilik Strata	48
6.4	Kesan Pembukaan Buku Daftar Strata.	49
BAB 7	BLOK SEMENTARA: PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SETELAH SIAPNYA BANGUNAN	
7.1	Permohonan Mendapatkan Hakmilik Strata Setelah Bangunan Siap.- Seksyen 20 (1)/(1a) AHS	50
7.2	Permohonan Hakmilik Strata	51
7.3	Kuasa Pengarah Tanah Dan Galian Berhubung Permohonan. - Seksyen 21 AHS	53
7.4	Tindakan Oleh Pengarah Ukur Selepas Kelulusan.-Seksyen 22 AHS	54
7.5	Pengubahsuaian Daftar Srata, Pengeluaran Dokumen Hakmilik Baru Dan Pembatalan Dokumen Hakmilik Sementara- Seksyen 23 AHS	55
BAB 8	BANGUNAN-BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI: PECAHAN DAN PENYATUAN PETAK-PETAK	
8.1	Tafsiran Pecahan Dan Penyatuan Petak-Petak	57
8.2	Kuasa Untuk Memecahkan Petak Atau Menyatukan Petak-Petak	57
8.3	Kesan Pecahan Atau Penyatuan.	58
8.4	Syarat Untuk Meluluskan Pecahan Dan Penyatuan	59
8.5	Permohonan Untuk Kelulusan	60
8.6	Proses Permohonan Dan Tindakan	60
BAB 9	HAK DAN OBLIGASI YANG TERIKAT PADA PETAK-PETAK INDIVIDU DAN BLOK-BLOK SEMENTARA	
9.1	Latar Belakang.	64
9.2	Hak Pemilik Di Dalam Petaknya Dan Harta Bersama.- Seksyen 34 AHS	65
9.3	Hak Sokongan , Perkhidmatan Dan Perlindungan	66
9.4	Hak Unit Syer	67
9.5	Sekatan Ke Atas Hak Mengundi	69
9.6	Kuasa Mahkamah Jika Tiada Siapa Yang Boleh Mengundi Berhubung Dengan Sesuatu Petak.	69
9.7	Tanggungan Dan Tugas-Tugas Pemilik Petak Dinyatakan Seperti Berikut:- (Jadual Ketiga)	70
9.8	Larangan-Larangan Terhadap Pemilik Petak-Jadual Ketiga.	72
9.9	Kegagalan Membayar Caruman	73
BAB 10	PENGURUSAN BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI	
10.1	Konsep Perbadanan Pengurusan	74
10.2	Tugas Pemilik Asal Mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan Yang Pertama.- Seksyen 41 AhHS	77
10.3	Sekatan Ke Atas Perbadanan Dalam Tempoh Permulaan.- Seksyen 40 AHS	79
10.4	Mesyuarat Perbadanan Pengurusan	79

BAB 11	KUASA-KUASA PERBADANAN PENGURUSAN	
11.1	Kuasa-Kuasa PP Di Bawah Akta	82
11.2	Perlantikan Orang/Badan Oleh Ptg Untuk Menjalankan Kuasa-Kuasa Perbadanan Pengurusan. -Seksyen 50 Ahs.	83
11.3	Tanggungjawab Perbadanan Pengurusan	83
11.4	Kumpulan Wang Pengurusan- Seksyen 45 AHS	85
11.5	Akaun Khas.-Seksyen 46 AHS	87
11.6	Pemerolehan Tanah Tambahan Pemberian Dan Penerimaan Ismen	88
11.7	Daftarai Strata (Strata Roll	88
11.8	Perlantikan Pentadbir Oleh Mahkamah	89
11.9	Kuasa Perbadanan Pengurusan Untuk Mendapatkan Jumlah Wang Yang Terhutang.-Seksyen 53	90
11.10	Kuasa Perbadanan Pengurusan Untuk Mendapatkan Jumlah Wang Dengan Menahan Harta Alih Kepunyaan Pemilik.-Seksyen 53a AHS	91
11.11	Pelanggaran /Keingkaran Menjalankan Tugas.-Seksyen 55 AHS.	92
BAB 12	PENAMATAN PECAH BAHAGIAN BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI	
12.1	Kuasa Mahkamah Apabila Berlaku Kerosakan Kepada Bangunan Yang Dipecah Bahagi.	93
12.2	Penamatan Pecah Bahagian	94
BAB 13	PERUNTUKKAN BANGUNAN KOS RENDAH	
13.1	Mengelaskan Bangunan Kos Rendah	97
13.2	Tugas Dan Kuasa Pemilik Asal Sebelum Penubuhan Perbadanan Pengurusan	97
13.3	Sekatan Yang Dikenakan Terhadap Pemilik Asal Dalam Tempoh Sebelum Wujudnya Perbadanan Pengurusan	99
13.4	Pemakaian Dan Penguatkuasaan Undang-Undang Kecil Dalam Jadual Ketiga Dalam Tempoh Sebelum Penubuhan Perbadanan Pengurusan.	99
13.5	Dana Pengurusan Yang Ditubuhkan Oleh Pemilik Asal.	100
13.6	Penubuhan Perbadanan Pengurusan.	101
13.7	Tugas Pemilik Asal Untuk Memanggil Mesyuarat Agung Tahunan Yang Pertama	102
13.8	Dana Pengurusan Yang Ditubuhkan Oleh Perbadanan Pengurusan.	104
13.9	Pelanggaran Peruntukan Bahagian Ix AHS	104
13.10	Tugas Dan Kuasa Orang Atau Badan Yang Dilantik Oleh PBN	104
BAB 14	LEMBAGA HAKMILIK STRATA	
14.1	Pengenalan	106
14.2	Organisasi Lembaga	106
14.3	Kuasa/Perintah Lembaga	107
RUJUKAN		110

BAB 11	KUASA-KUASA PERBADANAN PENGURUSAN	
11.1	Kuasa-Kuasa PP Di Bawah Akta	82
11.2	Perlantikan Orang/Badan Oleh Ptg Untuk Menjalankan Kuasa-Kuasa Perbadanan Pengurusan. -Seksyen 50 Ahs.	83
11.3	Tanggungjawab Perbadanan Pengurusan	83
11.4	Kumpulan Wang Pengurusan- Seksyen 45 AHS	85
11.5	Akaun Khas.-Seksyen 46 AHS	87
11.6	Pemerolehan Tanah Tambahan Pemberian Dan Penerimaan Ismen	88
11.7	Daftarai Strata (Strata Roll)	88
11.8	Perlantikan Pentadbir Oleh Mahkamah	89
11.9	Kuasa Perbadanan Pengurusan Untuk Mendapatkan Jumlah Wang Yang Terhutang.-Seksyen 53	90
11.10	Kuasa Perbadanan Pengurusan Untuk Mendapatkan Jumlah Wang Dengan Menahan Harta Alih Kepunyaan Pemilik.-Seksyen 53a AHS	91
11.11	Pelanggaran /Keingkaran Menjalankan Tugas.-Seksyen 55 AHS.	92
BAB 12	PENAMATAN PECAH BAHAGIAN BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI	
12.1	Kuasa Mahkamah Apabila Berlaku Kerosakan Kepada Bangunan Yang Dipecah Bahagi.	93
12.2	Penamatan Pecah Bahagian	94
BAB 13	PERUNTUKKAN BANGUNAN KOS RENDAH	
13.1	Mengkelaskan Bangunan Kos Rendah	97
13.2	Tugas Dan Kuasa Pemilik Asal Sebelum Penubuhan Perbadanan Pengurusan	97
13.3	Sekatan Yang Dikenakan Terhadap Pemilik Asal Dalam Tempoh Sebelum Wujudnya Perbadanan Pengurusan	99
13.4	Pemakaian Dan Penguatkuasaan Undang-Undang Kecil Dalam Jadual Ketiga Dalam Tempoh Sebelum Penubuhan Perbadanan Pengurusan.	99
13.5	Dana Pengurusan Yang Ditubuhkan Oleh Pemilik Asal.	100
13.6	Penubuhan Perbadanan Pengurusan.	101
13.7	Tugas Pemilik Asal Untuk Memanggil Mesyuarat Agung Tahunan Yang Pertama	102
13.8	Dana Pengurusan Yang Ditubuhkan Oleh Perbadanan Pengurusan.	104
13.9	Pelanggaran Peruntukan Bahagian Ix AHS	104
13.10	Tugas Dan Kuasa Orang Atau Badan Yang Dilantik Oleh PBN	104
BAB 14	LEMBAGA HAKMILIK STRATA	
14.1	Pengenalan	106
14.2	Organisasi Lembaga	106
14.3	Kuasa/Perintah Lembaga	107
RUJUKAN		110